A

Kiara Rahmat Sdn Bhd lwn Al Ansar Properties Sdn Bhd

B

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN SIVIL NO 22NCVC-1373–11 TAHUN 2012
HADHARIAH SYED ISMAIL H
7 JANUARI 2014

C

Kontrak — Perjanjian — Pelanggaran — Pihak-pihak memasuki perjanjian usaha sama untuk membangunkan lot-lot banglo — Perjanjian ditamatkan kerana defendan berjaya menjual 12 daripada 13 banglo — Defendan tidak mendepositkan wang hasil jualan ke dalam akaun bersama — Defendan gagal menyiapkan kerja-kerja infrastruktur — Tuntutan agar perjanjian usaha sama ditamatkan — Sama ada terdapat kemungkiran projek usaha sama

D

Plaintif dan defendan telah menandatangani satu perjanjian usaha sama untuk merealisasikan satu projek pembangunan 13 lot banglo ('hartanah itu') dianggarkan bernilai RM222,121.40 yang didaftarkan di bawah nama SP2. SP2 telah menandatangani surat kuasa wakil melantik plaintif sebagai wakil
E kuasanya. Di bawah usaha sama tersebut, kos pembangunan dan pemasaran akan didahulukan oleh defendan dan modal defendan akan dibayar balik apabila projek siap; pembahagian keuntungan projek ialah 80% kepada plaintif dan 20% kepada defendan; obligasi pihak-pihak telah dinyatakan; dan terdapat satu pembukaan akaun bersama. Defendan dipertanggungjawabkan
F menyempurnakan infrastruktur seperti jalan, longkang, elektrik dan paip air dalam masa dua tahun; menjual 13 lot banglo menerusi iklan-iklan; memohon pemasangan dan penyambungan elektrik dan air; dan mendapatkan pengeluaran hakmilik individu daripada pihak berkuasa negeri. Plaintif pula bertanggungjawab memberi kerjasama untuk menjayakan projek
G pembangunan termasuk untuk menandatangani kesemua dokumen yang diperlukan. Plaintif telah menamatkan perjanjian dengan defendan dengan alasan defendan hanya berjaya menjual 12 daripada 13 banglo; wang hasil jualan 12 lot tersebut berjumlah RM271,412 tidak didepositkan oleh defendan ke dalam akaun bersama; defendan gagal menyiapkan kerja-kerja
H infrastruktur. Dalam tuntutan ini, plaintif menuntut dan memohon perisytiharan, antara lain, bahawa perjanjian usaha sama tersebut ditamatkan; bayaran RM271,412; geran asal tanah; dan agar defendan menyerahkan kepada plaintif pelan pembangunan yang telah diluluskan berserta dokumen-dokumen berkaitan. Defendan menafikan dakwaan plaintif dan
I menuntut balas, antara lain, keuntungan 20% daripada projek tersebut; dan jumlah RM199,301.37 sebagai modal kos pembangunan dan pemasaran yang didahulukan oleh defendan. Isu-isu yang timbul adalah sama ada defendan telah memungkiri perjanjian usaha sama; dan sama ada tuntutan balas defendan dibuktikan.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dan membenarkan sebahagian tuntutan balas defendan:

(1) Jika pembeli menarik diri, maka defendan perlu mengambil usaha yang munasabah seperti mengiklankan dan meletakkan kain rentang untuk mencari pembeli yang lain. Perkara pembeli gagal mendapat pinjaman bank adalah sesuatu yang boleh dijangkakan. Defendan dianggap tahu perkara sebegini boleh berlaku dan bersedia dengan tindakan susulan. Jika usaha-usaha telah dibuat, tetapi tiada juga pembeli barulah boleh dikatakan defendan telah menyempurnakan obligasinya untuk menjual kesemua 13 lot. Tetapi dalam kes ini, defendan nampaknya tidak bersungguh-sungguh untuk menjual kesemua 13 lot banglo. Kegagalan defendan mengambil apa-apa langkah untuk mencari pembeli lain bagi baki satu lot banglo yang tidak terjual adalah satu kemungkiran (lihat perenggan 15).

(2) Defendan mengaku bahawa mereka bukan sahaja tidak melaksanakan kerja-kerja infrastruktur, malah tidak membuat permohonan untuk mendapatkan kelulusan pelan pembangunan bagi memulakan kerja-kerja pembangunan infrastruktur. Defendan tidak ada sebab yang munasabah untuk tidak membuat permohonan untuk kelulusan pelan pembangunan infrastruktur. Kegagalan defendan ini adalah sesuatu yang disengajakan. Kegagalan defendan menyempurnakan kerja pembangunan infrastruktur bukanlah berpunca daripada kaveat, tetapi akibat tingkah laku defendan yang sengaja tidak mematuhi terma perjanjian (lihat perenggan 17).

(3) Wang hasil jualan lot banglo mestilah didepositkan ke dalam akaun bersama. Bila keterangan saksi defendan dihalusi, alasan mengapa defendan memegang wang tersebut ialah kerana mereka bimbang 20% keuntungan tidak akan dibayar oleh plaintif. Kebimbangan defendan itu adalah tidak berasas kerana perjanjian mengatakan sebelum keuntungan boleh dibahagikan, segala kos yang telah dibelanjakan oleh defendan perlu ditolak terlebih dahulu. Tindakan defendan yang enggan mendepositkan wang tersebut ke dalam akaun bersama terjumlah kepada suatu kemungkiran perjanjian (lihat perenggan 19).

(4) Mahkamah menolak kedua-dua jumlah RM1,165,786.50 dan RM471,505.37 yang menjadi sandaran defendan. Dengan tertolaknya kedua-dua jumlah itu, defendan gagal membuktikan mereka berhak mendapat keuntungan RM 138,856.23. Maka, tuntutan untuk keuntungan 20% ditolak. Bukan sahaja defendan tidak berhak menuntut kos operasi kerana tidak dinyatakan dalam perjanjian, malah tuntutan ini juga tidak dibuktikan. Oleh itu, tuntutan jumlah oleh defendan ditolak kerana defendan hanya berjaya membuktikan jumlah sebanyak RM3,865.70. Apabila dicampurkan jumlah RM33,717

dengan RM3,865.70, jumlah kos pembangunan yang dibenarkan adalah RM37,582.70 (lihat perenggan 25).

[English summary

The plaintiff and the defendant had entered into a joint venture agreement to materialise a development project of 13 bungalow lots ('the properties') estimated at RM222,121.40 which were registered under the name of SP2. SP2 had executed a deed of power of attorney, appointing the plaintiff as its power of attorney. Under the joint venture, the development and marketing costs would be advanced by the defendant and the defendant's capital would be paid back when the project completes; the division of the project's profit was 80% to the plaintiff and 20% to the defendant; the obligation were laid out; and there would be an opening of a joint account. The defendant was responsible for completion of the infrastructures such as the road, drain, electricity and pipes within two years; selling 13 bungalow lots through advertisements; application for fixing and supply of electricity and water; and obtaining issuance of individual title from the state authority. The plaintiff was responsible for giving cooperation to complete the development project including the execution of the required documents. The plaintiff had terminated the agreement with the defendant on the ground that the defendant had managed to sell 12 out of 13 bungalows; profits of the 12 lots in the amount of RM271,4122 were not deposited by the defendant into the joint account; the defendant failed to complete the infrastructure works. In this claim, the plaintiff claimed and sought declaration for, inter alia, that the joint venture agreement be terminated; payment of RM271,412; the original grant of the land; and for the defendant to surrender the development plan approved together with the relevant documents. The defendant denied the plaintiff's claim and counterclaimed, inter alia, the profit of RM20% from the said project; and the amount of RM199,301.37 as the costs capital for development and marketing advanced by the defendant. The issues that arose were whether the defendant had breach the joint venture agreement; and whether the defendant's counterclaim was proven.

Held, allowing the plaintiff's claim and allowing the defendant's counterclaim in part:

(1) If a buyer withdrew, the defendant must take reasonable steps to advertise or place banners to seek other buyers. The matter of a buyer failing to obtain a bank loan was a foreseeable one. The defendant was assumed to have known that such matter could occur and be prepared with a follow-up action. If steps were made but there were no buyers, then only could it be said that the defendant had completed his obligation to sell all the 13 lots. However, in this case, the defendant was not earnest in selling all 12 bungalow lots. The failure of the defendant to take any actions to

find another buyer for the one remaining unsold bungalow was a breach (see para 15).

(2) The defendant admitted that they not only failed to carry out infrastructure works, they did had also not obtained approval of the development plan to commence infrastructure development works. The defendant did not have a reasonable ground to not make an application for the approval of the infrastructure development plan. The failure of the defendant was intentional. The defendant's failure to complete the infrastructure development work was not caused by the caveat but the defendant's action of intentionally not complying the term of the agreement (see para 17).

(3) The profit from the bungalow lot must be deposited into the join account. When the statement of the defendant's witness was scrutinised, the reason why the defendant held the money was because it was worried that 20% of the profit would not be paid by the plaintiff. The defendant's worry was baseless because the agreement had stipulated that before the profit could be divided, the costs spent by the defendant must be deducted first. The defendant's act of refusing to deposit the money into the joint account amounted to a breach of agreement (see para 19).

(4) The court dismissed both the amounts of RM1,165,786.50 and RM471,505.37 which were relied by the defendant. By dismissing both the amounts, the defendant failed to prove that they were entitled to the profit of RM138,856.23. Hence, the claim for the profit of 20% was dismissed. Not only was the defendant not entitled to claim the operational cost because it was not provided in the agreement, the claim was not proven. Hence, the amount claimed by the defendant was dismissed because the defendant had successfully proved an amount of RM3,865.70 only. When added with the amount of RM33,717 and RM3,865.70, the amount of the development cost allowed was only RM37,582.70 (see para 25).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pelanggaran, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2013 Reissue) perenggan 2962.

Kes-kes yang dirujuk

Lee Sau Kong v Leow Cheng Chiang [1961] 1 MLJ 17, MR (dirujuk)

Popular Industries Limited v Eastern Garment Manufacturing Sdn Bhd [1989] 3 MLJ 360, MT (dirujuk)

UDA Holdings Bhd (formerly known as Perbadanan Pembangunan Bandar) v Melewar Leisure Sdn Bhd (formerly known as Harta Bumi Sdn Bhd) [2009] 2 MLJ 408, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 114(g)
Kanun Tanah Negara ss 12A, 322

Syafuan bin Zainuddin (Zulkafli Zakaria & Co) bagi pihak plaintif.
Mohd Shahir bin Hashim (Abd Halim bin Kassim with him) (Shafik Sallehuddin & Kamal) bagi pihak defendan.

Hadhariah Syed Ismail H:

PENGENALAN

[1] Subjek pertikaian dalam tindakan ini berbangkit dari suatu perjanjian usaha sama yang gagal disempurnakan. Pihak-pihak menyalahkan satu sama lain sebagai telah memungkiri perjanjian itu. Kemungkiran adalah berkaitan dengan penyempurnaan infrastruktur projek, penjualan lot banglo dan pendepositan duit hasil jualan lot banglo.

FAKTA

[2] Plaintif dan defendan telah menandatangani satu perjanjian usaha sama bertarikh 9 Jun 2010 bagi merealisasikan satu projek pembangunan 13 lot banglo di atas hartanah yang dikenali sebagai PM 316, Lot No 2149, Mukim Labu, Daerah Sepang, Selangor ('hartanah itu'). Hartanah itu didaftarkan atas nama Mohamad Sobry bin Mohamad Nor ('SP2'). SP2 telah menandatangani satu surat kuasa wakil bertarikh 7 Ogos 2006 yang melantik plaintif sebagai wakil kuasa SP2 bagi hartanah itu. Sebelum perjanjian usaha sama itu dimasuki, plaintif telah pun memulakan kerja-kerja pembangunan lot banglo tersebut pada sekitar tahun 2006. Kerja-kerja yang dilaksanakan adalah kerja-kerja mendapatkan kelulusan bagi pecah sempadan dan tukar syarat tanah di bawah s 12A Kanun Tanah Negara. Permohonan plaintif untuk pecah sempadan dan tukar syarat tanah telah diluluskan oleh Pejabat Daerah dan Tanah Sepang pada 18 Mac 2010 dan dimaklumkan kepada plaintif melalui surat bertarikh 31 Mac 2010.

[3] Bentuk usaha sama yang diniatkan oleh pihak-pihak di sini merangkumi aspek-aspek berikut:

(a) modal projek itu yang disebut sebagai kos pembangunan dan pemasaran akan didahulukan oleh defendan dan modal defendan ini akan dibayar balik bila projek itu siap;

(b) pembahagian keuntungan projek ialah 80% kepada plaintif dan 20% kepada defendan;

(c) obligasi pihak-pihak telah dinyatakan; dan

(d) pembukaan satu akaun bersama.

[4] Kos pembangunan projek itu dianggarkan berjumlah RM222,121.40. Butiran kos pembangunan ini dinyatakan di bawah Jadual 1 perjanjian seperti berikut:

JADUAL 1
KOS PEMBANGUNAN

1.	Notis 7G (Anggaran Premium Tambahan)	=RM10,000.00
2.	Caruman JPS	=RM5,538.00
3.	Caruman Tabung Amanah Perkuburan	=RM407.00
4.	Pendaftaran Hakmilik	=RM1,300.00
5.	Penyediaan Pelan	=RM130.00
6.	Lembaga Juruukur Tanah	=RM13,410.00
7.	Jurutera	=RM18,000.00
8.	Infrastruktur (Anggaran)	=RM100,000.00
9.	Guaman (Anggaran)	=RM26,000.00
10.	Pemasaran (Anggaran)	=RM47,336.40
	Jumlah	=RM222,121.40

OBLIGASI DEFENDAN

[5] Menyempurnakan dalam masa dua tahun dari tarikh perjanjian, infrastruktur projek iaitu jalan, longkang, elektrik dan paip air mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh pihak berkuasa berkenaan.

[6] Menjual 13 lot banglo menerusi iklan, papan tanda, kain rentang, *leaflet*, internet dan sebagainya.

[7] Memohon untuk pemasangan dan penyambungan elektrik dan air.

[8] Mendapatkan pengeluaran hakmilik individu dari pihak berkuasa negeri.

OBLIGASI PLAINTIF

[9] Memberi kerjasama untuk menjayakan projek pembangunan termasuk untuk menandatangani semua dokumen yang diperlukan seperti perjanjian jualbeli, borang pindahmilik dan lain-lain.

A PERTIKAIAN

[10] Komplen plaintif ialah defendan hanya berjaya menjual 12 daripada 13 lot banglo. Komplen plaintif seterusnya ialah wang hasil jualan 12 lot banglo berjumlah RM27,412 tidak didepositkan oleh defendan ke dalam akaun bersama. Komplen plaintif yang selanjutnya ialah defendan gagal untuk menyiapkan kerja-kerja infrastruktur. Apa yang dilakukan oleh defendan hanyalah membersihkan tapak projek dengan bayaran RM25,000 dibuat oleh plaintif. Tapak projek itu telah kembali dipenuhi semak samun. Atas kegagalan defendan mematuhi terma-terma perjanjian, plaintif memberi notis bertarikh 11 Jun 2012 menamatkan perjanjian dan menuntut defendan mengembalikan wang deposit yang dikutip dari jualan 12 lot banglo berjumlah RM271,412. Defendan tidak menjawab tuntutan plaintif.

[11] Berikutan dari itu, plaintif memfailkan tindakan ini terhadap defendan, menuntut relief-relief berikut:

(i) satu perisytiharan bahawa perjanjian usaha sama bertarikh 9 Jun 2010 ditamatkan;

(ii) defendan membayar kepada plaintif wang sebanyak RM271,412.

(iii) defendan menyerahkan kepada plaintif geran asal hartanah yang dikenali sebagai HS(M) 4445, No PT 3993; HS(M) 4446, No PT 3994; HS(M) 4447, No PT 3995; HS(M) 4448, No PT 3996; HS(M) 4450, No PT 3998; HS(M) 4451, No PT 3999 dan HS(M) 4453, No PT 4001, kesemuanya terletak dalam Mukim Labu, Daerah Sepang, Selangor dalam masa tujuh hari dari tarikh perintah mahkamah;

(iv) defendan menyerahkan kepada plaintif pelan pembangunan yang telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan dan negeri, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permohonan dan kelulusan penyambungan bekalan air dan elektrik bagi projek pembangunan tersebut dan sebarang dokumen yang berkaitan dengan projek itu dalam masa tujuh hari dari tarikh perintah mahkamah; dan

(v) kos.

[12] Defendan menafikan semua dakwaan plaintif dan membuat tuntutan balas berikut:

(a) keuntungan 20% daripada projek tersebut setelah ditolak kos pembangunan dan pemasaran;

(b) jumlah sebanyak RM199,301.37 sebagai modal kos pembangunan dan pemasaran yang telah didahulukan oleh defendan;

(c) kos;

(d) faedah atas jumlah penghakiman sebanyak 5% dikira dari tarikh penghakiman hingga penyelesaian penuh; dan

(e) relief-relief lain yang difikirkan sesuai oleh mahkamah.

ISU

[13] Dua isu utama yang berbangkit ialah:

(a) sama ada defendan telah memungkiri perjanjian usaha sama?; dan

(b) sama ada tuntutan balas defendan dibuktikan?

Kemungkiran defendan

[14] Tiga perkara yang dikatakan oleh plaintif sebagai gagal disempurnakan oleh defendan ialah:

(a) gagal menjual kesemua 13 lot banglo;

(b) gagal menyempurnakan kerja infrastruktur; dan

(c) gagal mendepositkan duit hasil jualan lot banglo ke dalam akaun bersama.

[15] Saya akan kaji satu persatu perkara di atas. Mula-mula sekali mengenai penjualan lot banglo. Defendan mengaku bahawa adalah obligasi mereka untuk menjual kesemua 13 lot banglo. Seterusnya, defendan juga mengaku bahawa mereka hanya berjaya menjual 12 lot sahaja. Satu lot lagi tidak berjaya dijual kerana pembeli gagal mendapat pinjaman bank dan menarik diri. Dalam keadaan itu, defendan mengatakan mereka tidak boleh dipersalahkan. Saksi plaintif, SP2 pula kata oleh kerana pembeli tersebut telah menarik diri, maka adalah tanggungjawab defendan untuk mencari pembeli yang lain bagi lot yang tidak terjual. Setelah mendengar keterangan dari kedua-dua pihak, saya cenderung untuk bersetuju dengan plaintif bahawa jika pembeli menarik diri, maka defendan perlu mengambil usaha yang munasabah seperti mengiklankan dan meletakkan kain rentang untuk mencari pembeli yang lain. Perkara pembeli gagal mendapat pinjaman bank adalah sesuatu yang boleh dijangkakan. Defendan dianggap tahu perkara sebegini boleh berlaku dan bersedia dengan tindakan susulan. Defendan ada banyak masa sehingga 8 Jun 2012 iaitu tarikh perjanjian tamat untuk mencari pembeli. Jika usaha-usaha telah dibuat, tetapi tiada juga pembeli barulah boleh dikatakan defendan telah menyempurnakan obligasinya untuk menjual kesemua 13 lot. Tetapi dalam kes ini, defendan nampaknya tidak bersungguh-sungguh untuk menjual kesemua 13 lot banglo. Defendan berpuas hati dengan penjualan 12 lot sahaja. Saya mendapati kegagalan defendan mengambil apa-apa langkah untuk mencari pembeli lain bagi baki satu lot banglo yang tidak terjual sebagai terjumlah kepada satu kemungkiran.

[16] Beralih kepada kegagalan kedua defendan iaitu gagal menyiapkan kerja-kerja infrastruktur. Defendan, melalui saksi-saksinya mengaku bahawa mereka bukan sahaja tidak melaksanakan kerja-kerja infrastruktur, malah tidak membuat permohonan untuk mendapatkan kelulusan pelan pembangunan daripada Majlis Daerah Sepang bagi memulakan kerja-kerja pembangunan infrastruktur. Defendan memberikan alasan-alasan kenapa kegagalan itu berlaku seperti berikut:

(a) wujudnya kaveat di atas hartanah projek;

(b) plaintif enggan memberi kerjasama; dan

(c) defendan menunggu kerja pembangunan projek bersebelahan selesai dahulu.

[17] Kaveat yang dimaksudkan oleh defendan ialah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh isteri SP2. SP2 mendakwa beliau hanya mengetahui mengenai kaveat tersebut setelah diberitahu oleh defendan semasa hendak mendapatkan kelulusan pejabat tanah untuk keluarkan lot-lot individu. Masalah kaveat ini diselesaikan pada bulan November 2010. Geran hakmilik individu telah dikeluarkan pada bulan Disember 2010. Defendan menghujahkan bahawa akibat adanya kaveat itu, mereka terhalang dari membuat apa-apa transaksi dengan Pejabat Tanah dan Majlis Perbandaran Sepang berkaitan hartanah projek. Mereka juga kata akibat kaveat itu, projek tertangguh selama tujuh bulan. Defendan bergantung kepada s 322 Kanun Tanah Negara ('KTN') mengenai kesan kemasukan sesuatu kaveat. Saksi plaintif, SP2 pula kata jika betullah kaveat itu menghalang defendan daripada membuat permohonan untuk kelulusan pelan pembangunan, apa yang dipersoalkan oleh plaintif ialah kenapa setelah kaveat itu dikeluarkan, defendan tidak juga membuat permohonan? Permohonan juga tidak susah. Keterangan SP2 yang tidak dicabar ialah untuk mendapatkan kelulusan pelan pembangunan infrastruktur, defendan cuma perlu kemukakan resit bayaran premium, pelan kelulusan daripada konsultan dan surat kelulusan dari pejabat tanah bagi memajukan tanah tersebut. Saya terima keterangan SP2 itu. Satu lagi faktor yang tidak menyokong defendan ialah mereka ada masa lebih kurang 18 bulan (dari November 2010 hingga Jun 2012) untuk mengemukakan permohonan kelulusan itu. 18 bulan adalah suatu tempoh yang lama. Jika permohonan kelulusan pelan dibuat, sudah pasti kelulusan itu telah diperolehi. Dalam keadaan yang dinyatakan, saya mendapati defendan tidak ada sebab yang munasabah untuk tidak membuat permohonan untuk kelulusan pelan pembangunan infrastruktur. Kegagalan defendan ini adalah sesuatu yang disengajakan. Saya seterusnya mendapati s 322 KTN tidak sama sekali menghalang defendan daripada membuat permohonan tersebut. Adalah *finding* saya bahawa kegagalan defendan menyempurnakan kerja pembangunan infrastruktur bukanlah berpunca dari kaveat, tetapi dari tingkahlaku defendan yang sengaja tidak mematuhi terma perjanjian.

[18] Sekarang saya beralih kepada alasan kedua iaitu plaintif enggan beri kerjasama. Tiada kerjasama yang dimaksudkan oleh defendan ialah plaintif sering mempersoalkan laporan berkenaan perkembangan projek dan enggan menandatangan cek bayaran kontraktor. Jawapan plaintif ialah sebagai pemilik projek, mereka berhak meminta penjelasan daripada defendan mengenai status projek. Tambahan pula, defendan sendiri setuju mereka tidak mengadakan mesyuarat pengurusan setiap dua bulan sekali seperti yang diperuntukkan di bawah klausa 8 perjanjian. Saya bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa pemilik projek berhak dan perlu tanya bila tujuan pertanyaan itu adalah untuk memastikan defendan melaksanakan obligasinya dan projek berjalan mengikut yang direncanakan. Dalam keadaan yang dinyatakan, apa-apa pertanyaan plaintif tidak bolehlah diterjemahkan sebagai plaintif enggan bekerjasama. Saksi defendan juga gagal menjelaskan kepada mahkamah apa dan bagaimana perkara yang dipersoalkan oleh plaintif telah menjejaskan obligasi mereka. Maka, alasan plaintif mempersoalkan laporan kemajuan projek adalah satu isu remeh-temeh dan ditolak oleh saya. Mengenai dakwaan defendan bahawa plaintif enggan menandatangan cek bayaran kepada kontraktor, saya mendapati di bawah perjanjian itu, semua kos pembangunan, termasuk bayaran kepada kontraktor akan didahulukan oleh defendan. Tiada di mana-mana dalam perjanjian itu, plaintif bertanggungan untuk membuat bayaran kepada kontraktor. Oleh itu, alasan defendan yang ini juga ditolak oleh saya sebab tidak disokong oleh perjanjian.

[19] Beralih kepada alasan ketiga. Melalui saksi SD2, defendan kata mereka menunggu projek di Lot 2148 yang bersebelahan dengan projek pembangunan selesai dahulu kerana projek itu juga melibatkan perkongsian jalan masuk, permohonan kepada SYABAS dan TNB. Plaintif berhujah bahawa alasan ini tidak diplidkan dalam pembelaan. Saya telah meneliti pembelaan defendan dan mendapati perenggan 12 dan 13 pembelaan itu hanya memplidkan keengganan plaintif bekerjasama dan kewujudan kaveat sebagai alasan yang menghalang defendan melaksanakan tanggungjawabnya di bawah perjanjian. Alasan kena tunggu kerja di projek bersebelahan selesai bukanlah pembelaan yang diplidkan. Maka, hujahan plaintif adalah benar dan diterima oleh saya. Atas prinsip pihak-pihak terikat dengan pliding masing-masing, SD2 tidak boleh dibenarkan memberi keterangan mengenai alasan yang tidak diplidkan; rujuk kes *UDA Holdings Bhd (formerly known as Perbadanan Pembangunan Bandar) v Melewar Leisure Sdn Bhd (formerly known as Harta Bumi Sdn Bhd)* [2009] 2 MLJ 408. Dengan itu, saya menolak alasan ketiga ini.

[20] Kemungkiran defendan seterusnya ialah kegagalan mendepositkan wang hasil jualan lot banglo ke dalam akaun bersama. Mematuhi klausa 3 perjanjian, akaun bersama ini dibuka pada tahun 2011. Penandatangan akaun ini ialah dua wakil plaintif dan seorang wakil defendan. Klausa 3 tidak

menyatakan fungsi akaun ini. Atas sebab itu dua perkara telah berbangkit mengenainya. Pertama, pihak-pihak tidak sependapat mengenai fungsi akaun bersama. Plaintif kata defendan kena depositkan semua duit hasil jualan lot-lot banglo ke dalam akaun bersama. Defendan pula kata perjanjian tidak berkata begitu. Kedua, jumlah duit hasil jualan banglo juga tidak boleh dipersetujui. Plaintif kata jumlah wang yang dipegang oleh defendan ialah RM271,412. Defendan pula kata RM260,291.10. Berbalik kepada perkara pertama dahulu. Secara amnya, pihak-pihak bersetuju akaun bersama dibuka bagi maksud melindungi kepentingan kedua-dua pihak. Tapi apa fungsi akaun itu secara spesifiknya? Selain daripada keseluruhan perjanjian itu harus dibaca untuk mengetahui fungsi sebenar akaun itu, saya juga mengambil pendekatan berikut. Bentuk kerjasama yang diniatkan oleh pihak-pihak ialah defendan mendahulukan modal dan modal itu akan dibayar balik kemudian, bila projek siap. Pada masa yang sama, duit hasil jualan lot banglo bukanlah milik defendan. Tetapi milik plaintif kerana perjanjian jual beli adalah antara plaintif dan pembeli-pembeli. Dalam hal ini, saya bersetuju dengan plaintif bahawa hasil jualan lot-lot banglo itu adalah satu-satunya sumber kewangan yang plaintif ada. Jika begitulah aturan yang telah dipersetujui, maka defendan tidak berhak untuk memegang wang tersebut. Satu-satunya kaedah yang terbuka kepada defendan ialah mendepositkan wang itu ke dalam akaun bersama. Bila wang itu dimasukkan ke dalam akaun bersama, baharulah boleh dikatakan kepentingan kedua-dua pihak dijaga. Jika niat pihak-pihak ialah wang itu dipegang oleh defendan, maka perkara itu harus dinyatakan dengan jelas dalam perjanjian. Perkara itu tidak berlaku di sini. Begitu juga jika wang itu perlu dipegang oleh defendan, maka tidak perlulah diwujudkan akaun bersama. Dalam keadaan yang dinyatakan, pengataan plaintif bahawa wang hasil jualan lot-lot banglo itu mesti didepositkan ke dalam akaun bersama adalah satu pengataan yang betul. Malah, saksi plaintif, SP2 dan saksi defendan, SD2 setuju bahawa wang berkenaan perlu dimasukkan ke dalam akaun bersama. Maka, saya putuskan di sini bahawa wang hasil jualan lot banglo mestilah didepositkan ke dalam akaun bersama. Bila keterangan saksi defendan dihalusi, alasan sebenar kenapa mereka tidak mendepositkan wang itu ke dalam akaun bersama bukanlah kerana tiada klausa khas yang menghendaki mereka berbuat demikian. Alasan sebenar defendan memegang wang tersebut ialah kerana mereka bimbang 20% keuntungan tidak akan dibayar oleh plaintif. Kebimbangan defendan itu adalah tidak berasas kerana perjanjian mengatakan sebelum keuntungan boleh dibahagikan, segala kos yang telah dibelanjakan oleh defendan perlu ditolak terlebih dahulu. Tindakan defendan yang enggan mendepositkan wang tersebut ke dalam akaun bersama adalah terjumlah kepada suatu kemungkiran perjanjian.

[21] Seterusnya, saya pergi kepada perkara kedua, jumlah sebenar wang yang dipegang oleh defendan. Semuanya ada tiga jumlah yang berbeza iaitu:

(i) RM271,412;

(ii) RM260,291.10; dan

(iii) RM258,291.10.

[22] Antara tiga jumlah itu, saya kena putuskan jumlah yang mana satu sebagai betul. Dalam pernyataan tuntutannya, plaintif memplidkan jumlah yang tidak didepositkan ke dalam akaun bersama ialah RM271,412. Keterangan SP2 mengenai bagaimana beliau memperolehi angka RM271,412 adalah seperti berikut:

(a) bayaran 10% deposit bagi 12 lot banglo ialah RM109,266.20. 10% deposit ini pula dikira atas dasar 90% harga jualan kerana harga yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli bagi 12 lot banglo adalah harga yang dinaikkan bagi tujuan mendapatkan pinjaman 100% kecuali bagi pembeli bernama Fatimah bt Mohamad. Harga jualan bagi pembeli Fatimah bt Mohamad adalah sama seperti yang dinyatakan di dalam perjanjian jual beli.

(b) dua pembeli telah membayar baki 90% harga belian secara tunai. Dua pembeli itu ialah:

(i) Fatimah bt Mohamad yang telah membayar RM88,516.80; dan

(ii) Shahrolaizat bin Othman yang telah membayar RM81,696.60

Dengan mencampurkan RM88,516.80 dengan RM81,696.60 akan memberikan jumlah RM170,213.40. Bila dicampurkan pula RM170,213.40 dengan RM109,266.20 akan memberikan jumlah RM279,479.60. Di peringkat hujahan, saya telah bertanya kepada peguamcara plaintif bagaimana plaintif memperolehi jumlah RM271,412. Jawapan yang diberikan oleh peguamcara plaintif ialah terdapat wang deposit yang dikembalikan kepada pembeli kerana pembeli tarik diri. Tetapi keterangan itu tidak dikemukakan oleh saksi plaintif. Maka, saya tidak boleh menerima jawapan peguamcara plaintif sebagai sebahagian daripada keterangan. Peguamcara plaintif berhujah bahawa ketinggalan itu tidak memudaratkan kes plaintif kerana amaun yang dituntut adalah kurang dari RM279,479.60. Sekarang, saya beralih kepada keterangan defendan. Defendan kata jumlah wang yang dipegang mereka ialah RM260,291.10. Saksi defendan tidak mengemukakan apa-apa rekod untuk menyokong jumlah RM260,291.10. Saya mendapati kegagalan defendan mengemukakan rekod ini adalah fatal kepada kes defendan kerana jumlah lot banglo yang dijual hanyalah 12, bukannya 120. Mesti ada rekodnya. Kegagalan defendan itu membolehkan inferen yang bertentangan di bawah s 114(g) Akta Keterangan 1950 dikenakan terhadap defendan iaitu jika rekod dikemukakan, ia akan membuktikan bahawa jumlah yang dipegang oleh defendan bukanlah RM260,291.10. Di peringkat hujahan balas pula, peguamcara defendan menyatakan setelah rekod disemak, jumlah yang dipegang oleh defendan ialah RM258,291.10, bukannya RM260,291.10. Atas sebab defendan sendiri tidak pasti jumlah yang sebenarnya dipegang oleh

mereka, saya memutuskan untuk menolak jumlah RM260,291.10 kerana tidak dibuktikan. Sebaliknya, saya memutuskan untuk menerima jumlah RM271,412 yang dinyatakan oleh plaintif sebagai jumlah yang dipegang oleh defendan kerana jumlah itu konsisten dengan harga jualan yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli. Atas sebab-sebab yang dinyatakan sebelum ini, saya mendapati kemungkiran defendan telah dibuktikan.

Tuntutan balas

[23] Dua item yang dituntut balas oleh defendan ialah:

(a) keuntungan 20%; dan

(b) kos pembangunan dan pemasaran yang didahulukan oleh defendan berjumlah RM199,301.37.

Kedua-dua tuntutan itu dibuat atas asas plaintif telah menamatkan perjanjian. Pihak-pihak tidak lagi terikat dengan terma perjanjian. Defendan memikul beban membuktikan amaun-amaun yang dituntutnya.

Keuntungan 20%

[24] Jumlah keuntungan 20% yang dituntut oleh defendan daripada keuntungan bersih projek pembangunan itu ialah RM138,856.23. Jumlah itu diperolehi mengikut kiraan yang dibuat oleh SD4 seperti berikut:

Nilai pembangunan kasar	=RM1,165,786.50
Jumlah kos pembangunan	=RM471,505.37
Jumlah keuntungan	=RM694,281.13
Keuntungan plaintif (80%)	=RM555,424.90
Keuntungan defendan (20%)	=RM138,856.23

[25] Plaintif berhujah bahawa defendan tidak berhak menuntut 20% keuntungan atas alasan-alasan berikut:

(a) Defendan telah memungkiri terma-terma perjanjian usaha sama. Saksi-saksi defendan iaitu SD2 dan SD4 bersetuju bahawa defendan tidak berhak untuk mendapat 20% keuntungan.

(b) Angka-angka yang diguna pakai oleh SD4 sebagai asas untuk mengira keuntungan adalah tidak betul. Berikut adalah penjelasan plaintif:

(i) Nilai pembangunan kasar sebanyak RM1,165,786.50 tidak disokong oleh bukti dokumen. Harga jualan 12 lot banglo ialah RM1,203,132, melebihi jumlah yang dinyatakan oleh SD4. Harga jualan bagi satu lot banglo yang belum dijual juga tidak diambil kira oleh SD4. Jika fakta ini diambil kira, maka nilai pembangunan kasar adalah lebih tinggi dari

RM1,165,786.50. Maka, nilai yang diberikan oleh SD4 adalah salah kerana tidak mencerminkan kiraan yang betul. Oleh itu plaintif memohon supaya jumlah RM1,165,786.50 itu ditolak oleh mahkamah.

(ii) Kos pembangunan RM471,505.37 juga bukanlah satu jumlah yang dibuktikan. Jumlah itu diperolehi dengan mencampurkan kos pembangunan yang didahulukan oleh defendan sebanyak RM199,301.37 dengan anggaran kos bagi menyiapkan kerja pembangunan infrastruktur yang disediakan oleh SD1 berjumlah RM272,204. Kes plaintif ialah jumlah RM199,301.37 itu tidak dibuktikan oleh defendan. Manakala jumlah RM272,204 pula tidak boleh diterima pakai kerana tidak memasukkan sekali kos bagi kerja-kerja pemasangan paip, tiang letrik dan lampu jalan.

Maka, angka RM471,505.37 adalah suatu angka yang salah. Plaintif sekali lagi memohon supaya jumlah ini juga dan ditolak oleh mahkamah.

Hujahan plaintif di atas adalah suatu pengataan fakta yang betul dan diterima oleh saya. Dengan itu, saya menolak kedua-dua jumlah RM1,165,786.50 dan RM471,505.37 yang menjadi sandaran defendan. Dengan tertolaknya kedua-dua jumlah itu, defendan gagal membuktikan mereka berhak mendapat keuntungan RM138,856.23. Maka, tuntutan untuk keuntungan 20% ditolak oleh saya.

Kos pembangunan

[26] Di bawah tajuk ini, defendan mendakwa mereka telah mendahulukan perbelanjaan kos pembangunan sebanyak RM199,301.37. Jumlah ini merangkumi perkara-perkara berikut:

(a) kos pembangunan	=RM126,065.48
(b) kos pemasaran	=RM50,059.84
(c) kos guaman	=RM23,176.05

[27] Defendan memikul beban untuk membuktikan dengan ketat amaun-amaun yang dituntutnya; rujuk *Lee Sau Kong v Leow Cheng Chiang* [1961] 1 MLJ 17; *Popular Industries Limited v Eastern Garment Manufacturing Sdn Bhd* [1989] 3 MLJ 360. Oleh itu, saya perlu meneliti sama ada setiap item yang dituntut telah dibuktikan. Saya mulakan dengan kos pembangunan.

Kos pembangunan

(a) Cukai tanah bagi tahun 2011 hingga 2012.

(i) jumlah yang dituntut ialah RM1,728.

(ii) dokumen untuk menyokong tuntutan ialah resit bayaran bil hasil tanah yang ditandakan sebagai eksh D62.

Finding: Saya mendapati D62 hanya membuktikan bayaran cukai tanah berjumlah RM698 telah dibuat. D62 tidak membuktikan bayaran itu dibuat oleh defendan. Fakta ini diakui oleh SD3. Selain daripada itu amaun yang dinyatakan di atas D62 juga berbeza dengan amaun yang dituntut oleh defendan. Atas dua sebab ini, saya mendapati tuntutan untuk jumlah RM1,782 tidak dibuktikan dan ditolak oleh saya.

(b) Laporan penilaian

(i) jumlah yang dituntut ialah RM8,125.

(ii) dokumen yang menyokong ialah salinan bil-bil daripada Tetuan Mohd Nor & Partners (Kajang) Sdn Bhd yang ditandakan sebagai D63 dan IDD72; invois-invois dan baucer bayaran dari Nilai Harta Consultant Sdn Bhd yang ditandakan sebagai ekshs D71 dan D73.

Finding: Saya mendapati bil-bil yang dikemukakan tidak menunjukkan bayaran telah dibuat oleh defendan untuk bil-bil itu. Selain daripada itu baucer bayaran pula adalah dokumen defendan sendiri yang terjumlah kepada 'self serving statement'. Saya tidak memberi apa-apa keberatan kepada baucer bayaran itu. Seterusnya saya juga mendapati jumlah bagi keseluruhan bil ialah RM4,840 sahaja berbanding jumlah yang dituntut defendan sebanyak RM8,125. Maka, tuntutan RM8,125 ini gagal disokong oleh bukti dokumen dan ditolak saya.

(c) Buka akaun Kiara Rahmat

(i) jumlah yang dituntut ialah RM2,000.

Amaun ini diakui oleh plaintif. Oleh itu tuntutan untuk jumlah RM2,000 ini dibenarkan oleh saya.

(d) Pulangan lebihan pinjaman

(i) jumlah yang dituntut ialah RM1,217.77.

Finding: Tiada sebarang dokumen dikemukakan untuk membuktikan defendan membayar RM1,217.77. Oleh itu tuntutan ini tidak dibuktikan dan ditolak oleh saya.

(e) Pemulangan deposit Shazarina

(i) jumlah yang dituntut ialah RM1,000.

Finding: Tiada bukti bayaran ini dibuat oleh defendan kepada Shazarina.

Jika pun bayaran ada dibuat, wang tersebut adalah kepunyaan Shazarina yang dikembalikan apabila beliau menarik diri dari membeli lot banglo. Bukannya wang defendan sendiri. Tuntutan ini ditolak oleh saya sebab tidak dibuktikan.

(f) Surat kuasa wakil

(i) amaun yang dituntut ialah RM100.

Finding: Surat daripada Tetuan Norazmi Daud & Azreen dan resit pendaftaran surat kuasa wakil yang dikemukakan defendan tidak membuktikan defendan membayar RM100. Oleh itu tuntutan ini ditolak oleh saya.

(g) MK Planning

(i) Di bawah tajuk ini, defendan tuntut bayaran RM33,900 iaitu bayaran untuk *consultant* projek.

Finding: Saya mendapati defendan gagal mengemukakan bukti dokumen yang jelas bagi membuktikan mereka telah membayar RM33,900 kepada MK Planning. Maka, tuntutan ini ditolak oleh saya.

(h)(i) Pengesahan cukai taksiran

Amaun yang dituntut ialah RM220.

Finding: Saya mendapati tiada apa-apa dokumen dikemukakan untuk menyokong tuntutan. Oleh itu, tuntutan ini ditolak oleh saya.

(j) JSS Ukuran Sempadan

Amaun yang dituntut ialah RM2,620.

Finding: Tiada bukti seperti cek atau resit bayaran dikemukakan bagi membuktikan bayaran ini dibuat oleh defendan. Oleh itu tuntutan ini ditolak oleh saya.

(k) Lembaga Juru Ukur

(i) Amaun yang dituntut ialah RM13,410.

(ii) Tuntutan ini tidak dibantah oleh plaintif dan dibenarkan oleh saya.

(l) Penyediaan pelan

(i) Amaun yang dituntut ialah RM130.

(ii) Tuntutan ini tidak dibantah oleh plaintif dan dibenarkan oleh saya.

(m) Pendaftaran hakmilik

(i) Amaun yang dituntut ialah RM1,300.

(ii) Tuntutan ini tidak dibantah oleh plaintif dan dibenarkan oleh saya.

(n) Caruman tabung amanah perkuburan

(i) Amaun yang dituntut ialah RM407.

(ii) Tuntutan ini tidak dibantah oleh plaintif dan dibenarkan oleh saya.

(o) Caruman perparitan (JPS)

(i) Amaun yang dituntut ialah RM5,538.

(ii) Tuntutan ini tidak dibantah oleh plaintif dan dibenarkan oleh saya.

(p) Premium tambahan

(i) Amaun yang dituntut ialah RM10,932.

(ii) Tuntutan ini tidak dibantah oleh plaintif dan dibenarkan oleh saya.

(q) Kos operasi

(i) Amaun yang dituntut ialah RM43,437.71.

(ii) Tuntutan ini adalah anggaran 3%–4% daripada nilai pembangunan kasar dan dituntut atas dasar amalan perniagaan. Tiada dokumen sokongan dikemukakan.

Finding: Saya mendapati bukan sahaja defendan tidak berhak menuntut kos operasi kerana tidak dinyatakan dalam perjanjian, malah tuntutan ini juga tidak dibuktikan. Oleh itu, tuntutan ini ditolak oleh saya.

[28] Jumlah kos pembangunan yang dibenarkan oleh saya bagi item (c); (k); (l); (m); (n); (o) dan (p) ialah RM33,717 dari keseluruhan jumlah RM126,065.48 yang dituntut.

Kos pemasaran

(a) Bayaran kepada Sinar Karangkraf Sdn Bhd

(i) Amaun yang dituntut ialah RM23,175.84.
Finding: Dokumen yang dikemukakan adalah 'self serving statement' dan tidak membuktikan bayaran dibuat oleh defendan. Tiada resit bayaran dari Karangkraf Sdn Bhd. Tuntutan ini ditolak oleh saya sebab tidak dibuktikan.

(b) Bayaran kepada City Explorer

(i) Amaun yang dituntut ialah RM2,784.
Finding: Dokumen sokongan adalah 'self serving statement' dan tiada resit bayaran dari City Explorer. Tuntutan ini ditolak oleh saya kerana tidak dibuktikan.

(c) Bayaran kepada Medi Mesra Management Care

(i) Amaun yang dituntut ialah RM10,600.
Finding: Dokumen sokongan adalah 'self service statement' dan tiada resit bayaran dari Medi Mesra Management Care. Tuntutan ini ditolak oleh saya kerana tidak dibuktikan.

(d) Bayaran kepada Syarikat Weng Sing

(i) Amaun yang dituntut ialah RM1,500.
Finding: Tiada bukti dikemukakan bahawa bayaran yang dibuat adalah untuk projek ini. Oleh itu tuntutan ini juga ditolak oleh saya.

(e) Bayaran komisyen

(i) Amaun yang dituntut ialah RM12,000.
Finding: Tiada terma dalam perjanjian yang membenarkan defendan menuntut bayaran komisyen kepada pihak ketiga. Oleh itu tuntutan ini ditolak oleh saya.

Oleh kerana tiada bukti yang kukuh dikemukakan, maka keseluruhan kos pemasaran yang dituntut ditolak oleh saya.

Kos guaman

(a) Sharifah Salwa — HS(M) 4454, PT 4002 – RM1,940.

Finding: Dokumen sokongan adalah 'self serving statement' yang tidak membuktikan defendan membayar RM1,940 kepada Tetuan Mahadi Redzuan & Co. Tuntutan ini ditolak oleh saya kerana tidak dibuktikan.

(b) Fatimah bt Mohamad — HS(M) 4455, PT 4003 – RM1,918.82.

Finding: Tiada resit bayaran daripada Tetaun Mahadi Redzuan & Co dikemukakan untuk membuktikan bayaran ini ada dibuat. Oleh itu tuntutan ditolak oleh saya kerana tidak dibuktikan.

(c) Bahruddin bin Mahmood — HS(M) 4443, PT 3991 – RM1,951.62.

Bahruddin bin Mahmood — HS(M) 4444, PT 3992 – RM1,895.16.

Finding: Tiada resit bayaran daripada Tetuan Mahadi Redzuan & Co dikemukakan untuk membuktikan bayaran ada dibuat. Oleh itu tuntutan ini ditolak oleh saya kerana tidak dibuktikan.

(d) Shahrolaizat bin Othman — HS(M) 4452, PT 4000 – RM1,900.

Finding: Tiada resit bukti bayaran dibuat dikemukakan. Oleh itu tuntutan ditolak oleh saya kerana tidak dibuktikan.

(e) Noorzahrina bt Abdul Samad — HS(M) 4449, PT 3997 – RM1,934.

Finding: Tiada bukti bayaran dibuat dikemukakan. Oleh itu, tuntutan ini ditolak oleh saya kerana tidak dibuktikan.

(f) Mohamad Zakaria bin Osman — HS(M) 4453, PT 4001 – RM1,942.

Mohamad Nazeri bin Mohd Arshad — HS(M) 4450, PT 3998 – RM1,923.70.

(i) plaintif tiada bantahan kepada kedua-dua tuntutan ini kerana disokong dengan jelas oleh dokumen yang dikemukakan. Oleh itu, saya membenarkan tuntutan untuk jumlah RM3,865.70 ini.

(g) Ahmad Ezral bin Nor Azlan — HS(M) 4447, PT 3995 – RM1,959.40

Ahmad Ezral bin Nor Azlan — HS(M) 4448, PT 3996 – RM1,959.40

Finding: Tiada resit bukti bayaran ini dibuat. Oleh itu, tuntutan ini ditolak oleh saya kerana tidak dibuktikan.

(h) Abdul Hanim bin Pangat — HS(M) 4445, PT 3993 – RM1,924.65

Abdul Hanim bin Pangat — HS(M) 4446, PT 3994 – RM1,927.30

Finding: Bukti dokumen menunjukkan kedua-dua amaun yang dituntut di sini telah dibayar oleh plaintif kepada Tetuan Mahadi Redzuan & Co. Bukannya oleh defendan. Oleh itu, tuntutan defendan adalah tidak berasas. Tuntutan ini ditolak oleh saya.

Maka, dari keseluruhan jumlah kos guaman yang dituntut, defendan hanya berjaya membuktikan jumlah sebanyak RM3,865.70 iaitu item (f). Maka, saya membenarkan jumlah RM3,865.70 sahaja daripada jumlah RM23,176.05 yang dituntut. Apabila dicampurkan jumlah RM33,717 dengan RM3,865.70, jumlah kos pembangunan yang dibenarkan oleh saya ialah RM37,582.70.

KEPUTUSAN

[29] Plaintif telah berjaya membuktikan tuntutannya atas imbangan kebarangkalian. Oleh itu, penghakiman diberikan kepada plaintif sebagimana yang dituntut dalam *prayer* 16(i), (ii), (iii), (iv) & (v) pernyataan tuntutan dengan kos RM20,000. Tuntutan balas defendan pula dibenarkan untuk kos pembangunan sebanyak RM37,582.70 sahaja dengan faedah 5% ke atasnya dikira dari tarikh penghakiman hingga penyelesaian serta kos RM5,000. Tuntutan 20% keuntungan ditolak sebab tidak dibuktikan.

Tuntutan plaintif dibenarkan dan sebahagian tuntutan balas defendan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad Noor